



REAL

Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde

| | | | |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type | Villa, 1 fam. | Bolig m2 | 96 |
| Kontantpris | 975.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 1.258 | Grund m2 | 735 |
| Byggear | 1965 | Energimærke | D |

Sagsnr. **469-6245**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gl. Egensevej 9a - Centralt i Mou by. Denne velpassede og velindrettede villa er beliggende midt i Mou by tilbagetrukket fra hovedgaden, ugenert for omgivelserne på 735 m2 veludnyttet grundareal.

Highlights for ejendommen:

96 m2 velindrettede m2
3 gode værelser
God varmeøkonomi
Ugenert beliggenhed tilbagetrukket fra gaden
Muret garage.

Man tilgår ejendommen via god og bred granitbelagt indkørsel. Ejendommen består af gulstens villa samt tilhørende gulstens garage.

Villaens facade er som nævnt gule teglsten med tagdækning i rødt eternit. Velkommen indenfor til rummeligt bryggers med bryggersbord, samt vaskesøjle. Derfra adgang til fordelingsgang med passage til de 2 af villaens 3 værelser. Husets badeværelse fremtræder indbydende og i flot stand, med nyere bademiljø samt bruseniche mv.

Fra fordelingsgangen er adgang til villaens skønne og lyse stue, der har godt lysindfald fra de store sydvendte vinduespartier, der også indeholder terrassedør så man har adgang til den gode terrasse. Stuen er opdelt med både spise- og opholdsafdeling.

Fra stuen er adgang til husets køkken, med lyse elementer og spiseplads. Villaens primære soveværelse har adgang fra stuen.

Til villaen hører 2 gode terrasser, en såvel på nordside som på sydside af ejendommen og desuden lille minterrasse ved østgavl af boligen. Skøn og velpasset have der mod nord er afgrænset af høj hæk, og iøvrigt er omkranset af havehedn.

Til ejendommen hører praktisk muret garage, samt tilhørende redskabshus. Boligen opvarmes via Fjernvarme med særdeles god økonomi. Ejers seneste årlige varmeudgift er kr 9.570 -

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025

Mou by ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for børnefamilier - gode skole - og børnepasningsforhold, gode sportsanlæg og mulighed for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver byen. Kun ca 1,5 km mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 3 km til LILLE VILDMOSE, der med sit store og varierede dyre- og planteliv året rundt, giver mulighed for utallige timer i naturen. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgereservat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. MASSER AF SKØN NATUR!

Gå ind på hjemmesiden: www.lillevildmose.dk, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

Se fotoshow på : www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025



Set fra vejen



Set fra haven



Indendørs



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gang



Gang



Soveværelse



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

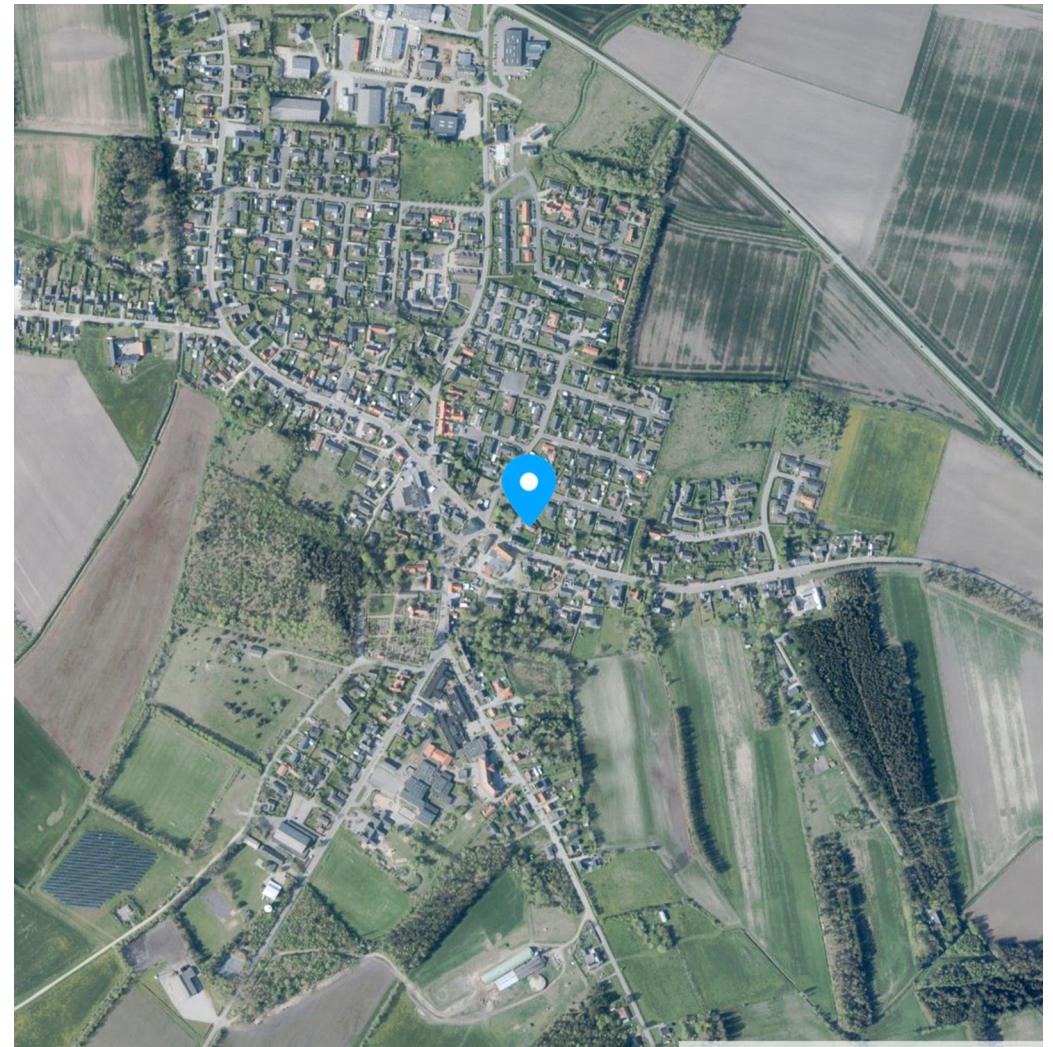
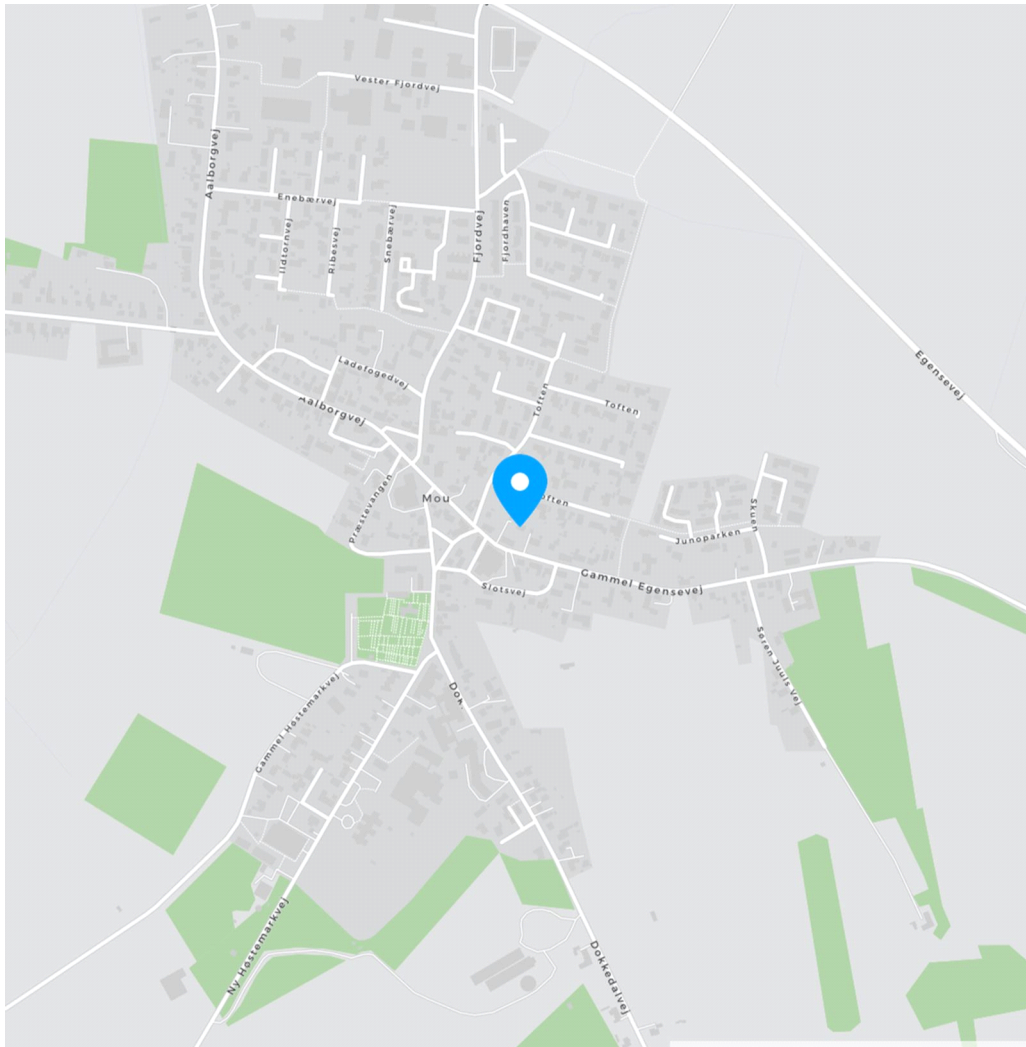
Dato: 24.10.2025



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3 q Mou By, Mou
BFE-nr.: 3321049
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal: 735 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1965 lbnr. 937625-76 Tillægstekst Dok om fællesadgangsvej og om fællesareal mv Filnavn: 76_C-A_360
Nr. 2 lyst d. 28.10.1992 lbnr. 55894-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_C-A_360

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 849.000 kr.
Grundværdi: 314.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 679.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 251.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
GORENJE Køle/fryseskab - Opvaskemaskine mrk ELECTROLUX - Komfur, mrk VOSS - Emhætte mrk. ECOLINE -
Vaskemaskine mrk. BOSCH - Tørretumbler mrk BLOMBERG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Privatsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.570 Forbrug: 11.545,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024 - 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmeforbruget er jvf. dokumentation fra ejers forbrug fra 01.07.2024 - til 30.06.2025.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.464 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 975.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.871 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.281 |
| Husforsikring | kr. | 5.215 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.750 |
| Renovation | kr. | 3.104 | I alt | kr. | 992.031 |
| Rensningsanlæg | kr. | 1.300 | | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 145 | | | |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

15.099

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.197 md./ 62.364 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.197 md./ 50.362 år v/26,58%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.10.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 24.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Privatsikring Police nr 911 199 0082**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådskade / Udvidet vand / Stikledninger, skjulte rør og kabler, glas og sanitet.

Årlig præmie kr 5.412 -

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejeendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.